بسم الله الرحمن الرحيم

المبادئ والقرارات والتقريرات في المسائل العقارية

جمع

عبدالاله بن عبدالرحمن الصقيهى

حجية الصكوك وما يستند عليه منها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 190 في 22/6/1398هـ صكوك كتابة العدل محترمة لا يتم إلغاؤها إلا بعد مرافعة وبحكم شرعي , ويعامل من

لم يقتنع بمقتضى الأنظمة والتعليمات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 414/3 في 19/3/1428هـ الأصل أن صكوك كتاب العدل حجة بنفسها ما لم يقم دليل يبطلها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 64/6 في 9/1/1430هـ احترام الصكوك الصادرة من جهاتها الرسمية وتصحيحها أولى من إبطالها حفاظا على حقوق الناس وعدم التلاعب بها
قرار المحكمة العليا رقم 74/3/3 في 2/11/1433هـ صكوك كتاب العدل لها حجيتها الشرعية ويجب العمل بمضمونها بلا بينة إضافية , ولا يجوز الطعن فيها إلا تأسيسا على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو النظامية أو تزويرها
تقرير محكمة التمييز رقم 810/37 الأصل أن صكوك كتابة العدل لا يعترض عليها بما يخالفها إلا بإقرار ممن هي مسجلة باسمه أو أوراقه أو شهادة صريحة على ذلك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 193/4 في 18/2/1426هـ تقرير الأدلة الجنائية لا يقوى على إبطال أثر الصكوك المسلم بها من الطرفين , لما يرد على التقرير من احتمالات , ومعلوم أن ما تطرق إليه الاحتمال لا يكون حجة
قرار المحكمة العليا رقم 18/3/3 في 14/10/1435هـ استقطاع المساحة بين حكمين متداخلين لا يكون إلا إذا استوى الصكان في الصحة والسلامة
تقرير محكمة التمييز رقم 154/33 مجرد الوثائق بدون بينات عليها لا يكفي في إثبات المبايعات
تقرير محكمة التمييز رقم 161/40 ثبوت انتقال العقار لابد من بينة تشهد به ولا يكفي فيه الوثائق العادية
تقرير محكمة التمييز رقم 211/6 لا يحكم بإلزام المدعى عليه بالإفراغ ما لم يكن يملك المحكوم به بصك شرعي صالح للاعتماد عليه في الإفراغ
تقرير محكمة التمييز رقم 849/1 لا بد من النص في الضبط والصك على أن صكوك الملكية صالحة للاعتماد عليها عند الإفراغ ولا يكفي أنها سارية المفعول
تقرير محكمة التمييز رقم 850/2 صك التوثيق للأراضي لا يتعلق به صحة التملك
تقرير محكمة التمييز رقم 852/4 ليس كل صك ساري المفعول يعتمد عليه في الإفراغ
تقرير محكمة التمييز رقم 855/2 لا يحكم بإلزام المدعى عليه بالإفراغ ما لم يكن يملك المحكوم به بصك شرعي صالح للاعتماد عليه في الإفراغ
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 1025/3 في5/9/1427هـ لا يعتمد على صك النظارة في إثبات التملك والوقفية
قرار محكمة العليا رقم 9/3/3 في 6/3/1437هـ

صك التملك للأبنية والأنقاض على أرض الوقف لا يكفي للاستناد عليه في إثبات ملكية أرض الوقف لمالك الأنقاض
الدعوى بعين العقار
تقرير محكمة التمييز رقم 71/1 تداول الأيدي للعقار لا يمنع محقا من حقه ؛ لأن ما بني على باطل فهو باطل
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 44/6 في 21/1/1416هـ من لوازم تحرير المطالبة بالعقار ذكر حدود المدعى به ومساحته وسبب التملك
تقرير محكمة التمييز رقم 507/12 يجب في تحرير الدعوى من ذكر الحدود والأطوال والمساحة في دعاوى العقار
تقرير محكمة التمييز رقم 108/22 من لوازم البيع تحرير تبعات المبيع ومنها الإفراغ وتسليم الثمن ولا يلزم اشتراط ذلك
قرار المحكمة العليا رقم 123/3/2 في 21/6/1437هـ و رقم 125/3/2 في 21/6/1437هـ إذا وجدت ملحوظات مهمة على سجل مبايعة , مع وجود صك وسجل لصك التملك بإجراءاته السليمة فيتم إحضار البائع أو ورثته مع المشتري , فإن صادقوا على صحة البيع فيعاد تسجيل المبايعة وإن لم يصادقوا فيفهموا بأن لهم حق إقامة الدعوى على من بيده العين وفق المقتضى الشرعي والنظامي
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 112/6 في 6/2/1419هـ الدعوى على الأرض تقام على واضع اليد , وليس منه , لدى المحكمة المختصة
قرار المحكمة العليا رقم 2/3/3 في 30/1/1437هـ لا يحكم على أحد برفع يده عن أرض وهي ليست تحت يده
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 339/6 في11/8/1414هـ سماع الدعوى بعين ليست في يد المدعى عليه إجراء في غير محله
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 62/2/14 في 20/4/1401هـ من ادعى عينا انتقلت إلى من هي تحت يده بعوض , فله إقامة الدعوى على واضع اليد أو من استلم ثمنها
تقرير محكمة التمييز رقم 515/20 لا تسمع الدعوى بالمطالبة بالعين إلا على من هي بيده
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 25 في 28/12/1396هـ إذا أقيمت الدعوى على شخص بعين تحت يده ثم ادعى بيعه , كلف بإحضار المشتري , فإن صادقه على الشراء وأن المدعى به تحت يده استمر القاضي في نظر القضية وحل المشتري محل البائع في مواصلة سماع الدعوى , وإذا ظهر أن قصد البائع ببيع العين المدعى بها عند علمه بإقامة الدعوى الإضرار بخصمه إتعابه فللقاضي تعزيره
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 56/2/12 في 17/2/1404هـ متى تعذرت الدعوى بالعين كأن تكون منتزعة للمصلحة العامة فتكون الدعوى والحال ما ذكر بطلب التعويض ممن استلمه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 62/2/14 في

20/4/1401هـ من ادعى عينا انتقلت إلى من هي تحت يده بعوض فله إقامة الدعوى على واضع اليد أو من استلم ثمنها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 401/5 في 14/7/1420هـ إذا وجد نزاع في صك عقار أو أكثر صادر على موضوع واحد فيجب عند البت في هذا النزاع أن يكون من خلال مرافعة قضائية تسمع فيها دعوى المدعي وجواب المدعى عليها وتمحص فيها حجج الطرفين , وما تضمنته المعاملة من مستندات ثم يحكم فيها , ويعامل من لم يقنع وفقا للأنظمة والتعليمات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 10/4/22 في 9/5/1406هـ إذا توفي المشتري قبل الإفراغ , والبائع معترف بالبيع , فالذي يتولى الإفراغ كاتب العدل بعد حضور الورثة أو من يمثلهم.
تقرير محكمة التمييز رقم 118/32 إذا حصل بيع العقار من مورث القصار في حياته فيفهم المشتري بتقديم دعوى ضد الورثة وتنظر حقوقية وليست إنهائية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 140/3 في 16/2/1417هـ ورقم 186/3 في 20/2/1418هـ لا يعتبر بيع وهبة الممنوح إلا بعد خروج صك بالمنح وثبوت هبة الأرض من الجهة المختصة
الدلالة والعربون
قرار المحكمة العليا رقم 19/3/3 في 9/9/1430هـ بائع العقار والوكيل بالبيع لا يستحق سعيا ؛ لأن السعي للطرف الثالث الذي وفق بين البائع والمشتري
تقرير محكمة التمييز رقم 690/1 يشترط لاستحقاق السعي أن تتم الصفقة على يد الدلال
تقرير محكمة التمييز رقم 691/2 الساعي هو الموفق بين البائع والمشتري
تقرير محكمة التمييز رقم 351/21 استحقاق البائع للعربون عند من يرى صحته إنما يكون في حال تراجع المشتري عن الشراء أما إذا تراجع البائع فلا حق له في العربون
التقادم
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 220/5/57 في 9/11/1403هـ وضع اليد على ملك الغائب لا يرد الدعوى ممن صار له حق رعاية أموال الغياب ؛ لأن من شروط تأثير وضع اليد أن تكون بحضور المعترض على وضع اليد ومشاهدته وعدم وجود ما يمنع اعتراضه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 136/3 في 13/4/1414هـ وضع اليد المدة الطويلة معتبر , والأصل بقاء ما كان على ما كان
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 891/3 في 1/9/1426هـ بقاء العين لدى المدعى عليه مدة طويلة وتحت يده حكما , له أثر في الاعتبار , فسماع

الدعوى ضد واضع اليد في مثل هذه الحالة مع انتفاء موانع الدعوى سابقا غير لائق , ويقتضي الأمر سؤال المدعين عن سبب سكوتهم وسكوت سابقيهم , والتحقق من صحة ما ذكره المدعون
قرار المحكمة العليا رقم 51/3/1 في 8/7/1433هـ عدم سماع الدعوى في العقار للسكوت عنها مدة طويلة تجاوزت سبعين سنة
تقرير محكمة التمييز رقم 542/47 دلالة الحال تغني عن دلالة المقال , فالسكوت مدة طويلة عن المطالبة بالملك مع تصرف غيره به دليل عدم صحة الدعوى
تقرير محكمة التمييز رقم 548/53 التقادم في العقار يثبت ملكية من هو بيده , ويسقط حق الدعوى لغيره
تقرير محكمة التمييز رقم 817/44 يكفي للشهادة بالملك بقاء الأرض مدة طويلة تحت يده كعشرين عاما وإقامته البناء فيها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 108/4/19 في 29/4/1404هـ اليد معتبرة فيما تحتها حتى يثبت خلافه بموجب مرافعة شرعية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 183/5 في 29/7/1407هـ بقاء الأرض في يد شخص يعمل بها ويزرع , ويبني مدة طويلة يكذب دعوى مدعي الشراكة فيها مع حضوره في البلد ومشاهدته له
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 340/4 في 29/5/1419هـ الصكوك الشرعية والوثائق الصحيحة و وضع اليد سنين طويلة من غير معارض كلها تعتبر من أقوى البينات , ولو ترك العمل بها من غير مسوغ شرعي لضاعت أملاك الناس
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 749/3 في 23/12/1423هـ إذا امتنع المشتري من الإفراغ , وشهد عليه شاهد بذلك ومضى على البيع مدة طويلة , ثم تصرف البائع بالعقار , فهو رضا من المشتري بفسخ البيع
الاختصاص في إفراغ العقار المشتمل على ملك خاص ووقف
قرار الهيئة العامة للمحكمة العليا رقم 28/م في 7/5/1437هـ إذا كان الإفراغ للعقار المشتمل على وقف أو صبرة مقتصرا على الملك الخاص مع بقاء الوقف أو الصبرة دون التعرض له بشيء , والتزم به المشتري على حاله , فيكون الإفراغ من اختصاص كتابة العدل , وما عدا ذلك يكون لدى المحكمة المختصة
قرار المحكمة العليا رقم 16/3/2 في 27/1/1437هـ إفراغ العقار المشتمل على ملك خاص ووقف من اختصاص كتابة العدل , إذا كانت الجراية في الملكية الباقية على أصلها وقبلها المشتري , ولم يصدر إذن المحكمة ببيعها والمشتري يحل محل البائع في الجراية
قرار المحكمة العليا رقم 32/3/2 في 12/2/1437هـ إفراغ الأنقاض الحرة غير الموقوفة المقامة على أرض الوقف يكون من اختصاص كتابة العدل الأولى ؛ لكون المراد إفراغه ملكا خاصا حرا ؛ ولعدم وجود نص من النظام أو التعليمات يسند ذلك للمحاكم

نزع الملكية
قرار المحكمة العليا رقم 8/3/1 في 3/3/1437هـ المصادقة على حكم بإلزام الشركة السعودية للكهرباء بنزع العقار الذي أصبح حرما لأبراج الضغط العالي , وتسلم قيمة المثل للمالك.
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 314/42 في 11/4/1416هـ العقار الذي ينزع لصالح الشركات لا يعتبر للمصلحة العامة التي تجبر مالكه على الإفراغ بما يقدر له لا بما رضيه , وإذا كان العقار وقفا فيجرى بشأنه ما يجري في بيع الأوقاف الأخرى , ولا يباع إلا بعد صدور إذن من المحكمة المختصة . يبين فيه تحقيق الغبطة والمصلحة في بيع الوقف ويرفع الإذن للتمييز لتدقيقه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 140/4 في 24/2/1423هـ إذا لم يصح البيع من أصله وقد تخلله تعويض لنزع جزء من العقار فإن التعويض يتبع الأصل للمالك الأصلي
قبض العقار
تقرير محكمة التمييز رقم 1051/5 العروض والعقارات يجوز التصرف فيها قبل القبض
تقرير محكمة التمييز رقم 1052/6 قبض العقار والثمرة على الشجرة يحصل بالتخلية
الشركة في العقار
تقرير محكمة التمييز رقم 754/2 يحق لأحد الشركاء المطالبة بالملك المشترك وإقامة الدعوى فيه ولو لم يوكله شريكه الغائب
تقرير محكمة التمييز رقم 89/3 إذا باع أحد الشريكين نصيبه مشاعا معلوما صح البيع في نصيبه لعدم الجهالة في الثمن
تقرير محكمة التمييز رقم 853/5 صك الاستحكام يصدر باسم الورثة وليس باسم مورثهم
قرار المحكمة العليا رقم 18/3/1 في 28/8/1435هـ عند نقل ملكية عقار لورثة , لابد من بيان نصيب كل واحد من الورثة , وأن ذلك حسب إرثهم الشرعي
عقار القاصر
تقرير محكمة التمييز رقم 90/4 يجب إثبات الغبطة والمصلحة بشهادة شاهدين في حال تم بيع نصيب القاصرين من العقار
تقرير محكمة التمييز رقم 42/2 يقتصر إذن بيع العقار على ما يخص القاصر منه
تقرير محكمة التمييز رقم 45/5 لا يؤذن ببيع عقار القصار لسداد دين مورثهم إلا إذا كان ثابتا بحكم مكتسب القطعية
البينة على التملك
قرار المحكمة العليا رقم 18/3/3 في 14/10/1435هـ

البينات على التملك في الخصومة لها ضوابط شرعية إذا استوفيت وجب الحكم بموجبها في فصل الخصومة بين المتداعيين ولا يمنع سماعها عدم وجود صك تملك للمحل المتنازع عليه لدى أحد الطرفين
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 136/3 في 13/4/1414هـ أسباب انتقال الأملاك غير منحصرة
تقرير محكمة التمييز رقم 131/10 إذا أقام كل وحد بينة على عين بيد أحدهما قضي بها للخارج , وهو من ليست بيده ولغت بينة الداخل
رسوم الخدمات تتعلق بمالك العقار
قرار المحكمة العليا رقم 31/3/1 في 23/11/1436هـ المصادقة على حكم تضمن أن رسوم الخدمات العامة للعقار كالماء تتعلق بمالك العقار لا بذات العقار ؛ لأنها عقد منفعة ليس العقار طرفا فيه , والأنظمة والعرف لا يلزمان المشتري التحقق من وجود مديونية على العقار ؛ فلا يلزم المالك الجديد دفع مديونية سابقة.
إيقاف التصرف
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم110/5 في 25/1/1420هـ كل ما فيه دعوى إذا تصرف فيه بنقل ملكيته قد تتعدد مشاكله , وقد يتضرر مشتر وشريك أو بائع فعلى القاضي إيقاف التصرف بالأعيان والأجور , وكافة ممتلكات الشركة حتى يبت في القضية , ويمنع كل واحد من الشركاء من التصرف بالبيع , وأن يلزم كل واحد بإيداع ما قبضه من على للشركة أو ثمنا لشيء منها في مؤسسة النقد عن طريق المحكمة حتى يبت في القضية حفظا للحقوق وحافظا لهم على إنهاء القضية
ضم الصكوك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 235/49 في 29/4/1420هـ العقارات المتجاورة والمملوكة لشخص واحد إذا أريد ضمها في صك واحد , وكانت بعض صكوكها صادرة من المحكمة , وبعضها صادرة من كتابة العدل , فإنه لا مانع من ضمها إذا لم يفصل بينها شوارع ودعت الحاجة لذلك , ولم يترتب على هذا الضم مخالفة التعليمات , وأخذ رأي الجهة المختصة في ذلك , وتتولى الضم المحكمة , وتبلغ الجهات التي صدرت منها الصكوك للتهميش على سجلاتها بما تم من تظهير عليها , وإن كان ذلك يتعلق بوقف أو قضاء فيرفع ما تجريه المحكمة إلى التمييز (الاستئناف) وفق ما تقضي به التعليمات
عام
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 62/6 في 9/1/1420هـ إذا كان إفراغ البلدية لا أصل له فلا اعتبار للدفع به
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 407/3 في 8/7/1419هـ عقارات الأوقاف المنزوعة للمصلحة العامة في مكة والمدينة إذا كان مصرفها على غير السعوديين , فلا يسمح في هذه الحالة بشراء البدل لها ؛ لأن العقار لما نزع زالت عين الوقف ولم يبق إلا قيمته , ولا يلزم من الإذن بالتملك لتلك العين التي نزعت سريان الإذن لشراء البدل , ولا يقال إن البدل له حكم المبدل ؛ لأن البدل ممنوع فعله

تقرير محكمة التمييز رقم 100/14 ثبوت نضوب آبار المزرعة المبيعة قبل البيع عيب يثبت به فسخ العيب
تقرير محكمة التمييز رقم 109/23 الإفراغ ليس شرطا لصحة البيع إلا إذا تعذر وطالب المشتري بإبطاله
تقرير محكمة التمييز رقم 565/70 يتعين في الدعاوى بما يتعلق بالمشارب ومسايل البلدان أن يعمل رسم كروكي من مساح مختص يوضح موضع النزاع درءا للاختلاف
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 563/6 في 25/10/1422هـ لا يعتمد في تقدير قيمة المثل وقت البيع على صكوك بعض الأراضي المبيعة قرب محل النزاع , بل ينبغي أن ينظر إلى موقع الأرض وأوصافها , وفي قيمة مثلها وقت البيع بواسطة ذوي الخبرة في المنطقة.
قسمة العقار
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 208/2/72 في 23/11/1401هـ حصة الوارث من العقار إذا تعذر معرفة حدودها أو عرفت وسرى عليها الجهل لطول الزمان , يلزم له إعادة القسمة ؛ لأنه لا يمكن التوصل إلى الحق على سبيل القطع إلا بذلك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 18/3 في 17/1/1407هـ المصادقة على حكم تضمن التسبيب بعدم إمكان القسمة ؛ لصغر الأرض , وكثرة الشركاء , والغلة لا تفي عليهم في السنة الواحدة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 427/3 في 12/8/1417هـ الحكم بإجازة الصلح بقسمة الجبال والشعاب والأراضي بين القبائل غير صحيح ؛ لأن الجبال والأودية لا تملك , والأرض المنفكة عن التملك والاختصاص يرجع أمرها إلى ولي الأمر الذي أناط نظرها إلى جهات حكومية , ولا يحق لأحد أن يختص بشيء من الموات إلا بوسائله المؤدية إليه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 448/6 في 14/7/1419هـ إذا طالب الورثة أو أحدهم بنصيبه من عقار موروث , فيتعين إثبات تملك مورثهم قبل الحكم لهم
تقرير محكمة التمييز رقم 1057/11 يجب إثبات ملكية العقار أولا ثم إجراء القسمة وإثباتها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 413/3 في 26/7/1422هـ لا تقسم أرض غير مخططة أو مجزأة بين الورثة إلا بالرجوع إلى الجهة المختصة
تقرير محكمة التمييز رقم 96/10 البيع والقسمة للعقارات لا بد لها من صكوك ملكية صالحة للاعتماد عليها
البناء في أرض الغير
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 408/3 في 14/8/1415هـ من بنى في أرض ولم يظهر أنه كان مغتصبا فيكون له حق شرعي عند ثبوت التملك لغيره لأنه ليس بظالم ويعامل في حال ثبوت سبق التملك بأنه شريك بما وضع على

الأرض فيمكن أن تقدر وما عليها فيأخذه أحدهما أو يباع ويأخذ كل واحد ما يقابل ملكه
تقرير محكمة التمييز رقم 40/1 تسليم الأرض للمحكوم له وهي مشغولة ببناء لغيره لا يعد تسليما تاما , ويتعين البت في موضوع البناء
تقرير محكمة التمييز رقم 85/1 يحق لمن أقام بناء في أرض غيره بالخطأ المطالبة بقيمة ما بناه
تقرير محكمة التمييز رقم 495/12 من أقام بناء في غير أرضه خطأ فلا يحكم عليه بإزالة البناء ؛ لأن الضرر لا يزال بالضرر , ويخير المدعي بين تعويضه عن النقص الحاصل في أرضه أو تسليمه قيمتها كاملة حسب ثمن مثلها وإفراغها للمدعى عليه أو أي أحد يأتي من طريقه
الصلح وأحكام الجوار
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 47 في 1/2/1394هـ الأملاك المشتركة لا يسري فيها صلح البعض على البقية , ما لم يتم التوكيل بحق الصلح
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 201/4/42 في 22/9/1400هـ إذا ثبت الصلح بين جميع الملاك ألزموا به
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 395/3 في 27/6/1421هـ ما دامت الدعوى في ضرر فعند ثبوته ينظر القاضي فيما يزيله , لا أن يحكم برفع يد المدعى عليه , وهو ليس له خصم يستحق الأرض
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 427/3 في 12/8/1417هـ الحكم بإجازة الصلح بقسمة الجبال والشعاب والأراضي بين القبائل غير صحيح ؛ لأن الجبال والأودية لا تملك , والأرض المنفكة عن التملك والاختصاص يرجع أمرها إلى ولي الأمر الذي أناط نظرها إلى جهات حكومية , ولا يحق لأحد أن يختص بشيء من الموات إلا بوسائله المؤدية إليه
بيع عقار الغائب
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 4/3/1 في 6/1/1400هـ عندما تتحقق المصلحة ببيع عقار الغائب الذي لا يعلم مكانه , فإن للقاضي بعد اتخاذ ما يمكن اتخاذه من الوسائل , وشهادات المجاورين والعارفين بتلك الأملاك , أن يأذن بالبيع بعد استكمال بقية الشروط المنصوص عليها في قرار مجلس القضاء الأعلى رقم 169 في 28/5/1399هـ وأن يوضع تحت المزاد العلني ويباع بعد أن يثبت الثمن الذي رسا به ثمن مثله
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 59 في 22/2/1398هـ جواز بيع الأرض التي فيها شركاء وورثة كثر , منهم من هو حاضر ومنهم من هو غائب , في المزاد العلني بعد ثبوت الغبطة والمصلحة للغائبين والقاصرين في بيعها , وبعد التحقق من المالكين , فيعطى كل من أثبت إرثه من صاحب سهم نصيبه من القيمة بنسبة ما يخصه من سهم مورثه , وتحفظ حصص الغائبين في مؤسسة النقد
الإجارة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 6/4/4 في 21/1/1403هـ ورقم 183/4/46 في 9/7/1405هـ

الإجارة إذا كانت على عين مدة معينة فغصبت العين , خير المستأجر بين الفسخ أو إمضاء العقد ومطالبة الغاصب بأجرة المثل لما بقي من المدة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 6/4/4 في 21/1/1403هـ ورقم 183/4/46 في 9/7/1405هـ إذا تلفت العين المؤجرة انفسخت الإجارة في الباقي من الدمة لأن المقصود بالعقد وهو المنفعة قد فات بتلف العين
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 527/5 في 26/10/1418هـ منفعة العين المباحة محترمة ولا يجوز استغلالها لغير مالكها إلا بإذن مالكها , ومن الإذن إجارتها أجرة مباحة معلومة , فلو أجرت للزراعة لم يجز أن تستغل لبناء المساكن أو غرس الأشجار ذات البقاء الطويل
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 63/3 في 19/1/1420هـ ورقم 256/3 في 28/3/1420هـ يتعلق حق المستأجر بالمنفعة لا بعين العقار , فلا يجوز له التصرف في العين إلا بما أذن له فيه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 138/4/49 في 8/8/1402هـ إذا أجر الوقف مدة معينة ثم أزيلت عينه وتعذر الانتفاع بها , أو إعادتها في مكانها , فإلزام أهل الوقف بدفع قيمة الوقف أرضا وأنقاضا لشراء عدد من العقارات وجعلها امتدادا للعقد الأول مع أن العين المعقود عليها لا وجود لها , لا يتفق مع ما ذكره الفقهاء – رحمهم الله – عند زوال العين المؤجرة , وما جاء في حديث النبي صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار)
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 273/3/37 في 17/11/1405هـ إذا نزع الوقف مع عدم وجود عقد إجارة بمدة , فإن هذه الأرض لها حكم الإجارة التي تنتهي بزوال الانتفاع بها , ولذا فإن لأهل الأنقاض قيمة الأنقاض توضع في بدلها , ولأهل الأرض قيمة الأرض توضع في بدلها
تقرير محكمة التمييز رقم 2/1 لا يلزم المستأجر تسليم العين المؤجرة وإنما يلزمه رفع يده عنها
الشفعة
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 6 في 15/1/1393هـ رد دعوى المدعي في الشفعة في محله ؛ لعدم إثباته للتملك الذي هو أساس في طلب الشفعة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 71 في 6/3/1396هـ من شروط طلب الشفعة أن يكون الشقص المشفوع به مملوكا لطالب الشفعة قبل تملك المشفوع فيه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 210 في 25/10/1396هـ إذا كان في الأرض المنزوعة بالشفعة بناء , فالشفيع ينتزعه بقيمته بعد تقويمه , وصفة تقويمه أن الأرض تقوم مبنية , ثم تقوم خالية من البناء , فيكون ما بينهما قيمة البناء ؛

لأن ذلك هو الذي زاد بالبناء فيمتلك البناء الشفيع بما بين القيمتين , أو يزيل البناء ويضمن نقصه من القيمة , وهي ما بين قيمة الأرض مبنية وبين قيمتها خالية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 210 في 12/7/1398هـ تقبل شهادة دلال العقار بعلم الشريك بحصول البيع فيما دل عليه , وتراخيه عن طلب الشفعة , ولا يعتبر ذلك مما يجر به الدلال لنفسه نفعا ؛ لأن انتزاع المبيع بالشفعة لا يسقط حقه , ما لم يكن ثمة جرح مؤثر في عدالته
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 89/6/16 في 7/4/1399هـ المصادقة على حكم بسقوط الحق في الشفعة ؛ لعدم المطالبة بالشفعة فور العلم بالبيع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 10/4/6 في 23/1/1403هـ الشفعة لا تثبت بالشراكة في الجدار , وإنما تثبت الشفعة إذا كان بين الجارين حق مشترك من حقوق الأملاك , من طريق أو ماء أو نحو ذلك , وإن لم يكن بينهما حق مشترك البتة بل كان كل واحد منهما متميزا ملكه وحقوق ملكه , فلا شفعة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 18/6/7 في 11/1/1406هـ دعوى الشفعة تكون بعد ثبوت ملكية الشافع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 120/6 في 23/4/1408هـ القول بأن الشفعة لا يشترط لها الفورية وأنها لازمة على التراخي قول مرجوح.
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 623/6/3 في 26/10/1423هـ المصادقة على حكم تضمن التعليل بأن السكوت عن الشفعة مدة طويلة يعتبر تركا للشفعة
قرار المحكمة العليا رقم 8/3/3 في 24/1/1434هـ الشفعة إنما شرعت لرفع الضرر عن الشريك , فإذا طلب الشافع أخذ المبيع بثمن الشراء فيعطى هذا الحق المشروع , ويطلب منه الثمن , ويحدد له فيه وقت ليتبين فيه قدرته على دفع الثمن من عدمها , ولا يشترط تسليم الثمن حال إعلان الشفعة
تقرير محكمة التمييز رقم 769/1 ولي اليتيم إذا ترك الشفعة للقاصر لمصلحة ظاهرة فلا شفعة للقاصر بعد البلوغ , وإن تركها تفريطا منه فالقاصر على شفعته إذا بلغ
تقرير محكمة التمييز رقم 770/2 يجب بيان سبب الشفعة
تقرير محكمة التمييز رقم 771/3 لا بد من إيضاح ثمن الحصة المشفوع فيها حتى يلزم الشافع بدفعها
الاستحكام
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 79/4/18 في 28/3/1398هـ ليس للقاضي إصدار حجة استحكام لنفسه
قرار المحكمة العليا رقم 26/3/2 في 10/7/1437هـ التعديل على صك التملك إذا تم من قبل قاض هو والد للمنهي فإنه ملغى , والإجراء باطل , بموجب نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية

قرار الهيئة العامة بالمحكمة العليا رقم 14/م في 29/6/1435هـ ما يحتاج إلى إثبات كحجج الاستحكام وحصر الورثة وإقامة الأولياء والأوصياء وإثبات الإعالة ونحو ذلك فيجب تزكية الشهود ما لم يعلم القاضي عدالتهم
تقرير محكمة التمييز رقم 516/21 سماع الدعوى في المنفعة كالطريق ونحوه لا يلزمه إخراج حجة استحكام لها ؛ لأنها منافع لا تملك وإنما ينتفع بها
تقرير محكمة التمييز رقم 754/2 يحق لأحد الشركاء المطالبة بالملك المشترك وإقامة الدعوى فيه ولو لم يوكله شريكه الغائب
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 400/5 في 28/6/1421هـ ما أزيل من إحداثات من قبل البلدية لا يخرج عليها حجة استحكام إلا بعد إقامة الدعوى على من بيده العين
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 657/5 في 23/11/1422هـ إذا أقيمت دعوى بملكية أرض ضد البلدية لأنها تحت يدها فيتعين إيقاف تصرف البلدية حتى البت في القضية واكتساب الحكم صفته النهائية ولا تقام الدعوى على البلدية إلا بعد موافقة المقام السامي على ذلك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 272/57 في 6/7/1424هـ تقام الدعوى على من تمت الإزالة لصالحه من الجهات الحكومية بعد تطبيق التعليمات الخاصة بذلك , واستئذان المقام السامي فيما يحتاج إلى استئذان ؛ لأن الدعوى تقام على من بيده العين
تقرير محكمة التمييز رقم 720/3 لا يسوغ سماع القاضي إنهاء المنهي على شيء ليس تحت يده
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 417/5 في 5/7/1421هـ كل من أزيل إحداثه بدون إرادته فلا يمكن من العودة إلى البناء , وإذا رغب إقامة دعواه إذا كان مالكا فله ذلك
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 117 في 12/4/1392هـ إذا كانت حجج الاستحكام غير مستوفية لإجراءات الشرعية والنظامية فإنها لا تكفي للاستناد عليها في إثبات الملكية , ولا تمنع الخصم من إقامة دعواه على واضع اليد على ما يدعي تملكه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 631/4 في 17/12/1416هـ الصكوك لا تكون صالحة للاعتماد إلا إذا كانت مستوفية لمتطلباتها , وعدم استكمال متطلباتها لا يعني بطلان التملك إذا وجد
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 117 في 12/4/1392هـ حجج الاستحكام ولو كانت مستوفية للإجراءات فإنها لا تمنع سماع دعوى من لم يكن طرفا فيها لصدورها في غير مواجهة خصم غالبا
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 186/3 في 29/2/1419هـ حجة الاستحكام لا تمنع من له دعوى في محتواها من إقامتها على واضع اليد

قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 196/4/50 في 16/7/1405هـ المطالبة بإخراج حجة الاستحكام لا يمنع من له دعوى من المعارضة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 183/6/37 في 25/6/1399هـ حجة الاستحكام لا تمنع من سماع معارضة من يدعي أن له حقا فيما شملته , إذا كان لم يسبق أن سمعت معارضته وصدر عليه حكم في مواجهته
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 334/4 في 8/6/1420هـ حجة الاستحكام لا تمنع من له حق فيما احتوت عليه المطالبة به
تقرير محكمة التمييز رقم 550/55 صكوك الاستحكام ليست صكوك حكم في مواجهة الطرفين , ولا تمنع من إقامة الدعوى متى وجد سببها
تقرير محكمة التمييز رقم 259/3 المعارض في حجة الاستحكام مدع والمنهي مدعى عليه
تقرير محكمة التمييز رقم 398/44 عدول المعارض في حجج الاستحكام عن معارضته لا يحتاج إلى حكم وإنما ينوه أن معارضته منتهية لعدوله عنها
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 117 في 12/4/1392هـ إذا كان صك الإفراغ مبنيا على حجة استحكام غير مستوفية للإجراءات الشرعية والنظامية , فإنه غير كاف لإثبات التملك , ولا يسري إلا على الطرفين المتبايعين أو من جاء عن طريقهما , ويهمش على صك الإفراغ وسجله وضبطه بذلك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 553/6 في 19/10/1420هـ كل ما صدر عليه منع خاص به من الأراضي من أجل المصلحة العامة , كالمواقع التي تعتبر مخازن مياه , يراد بمنع إحيائها إبقاؤها لتغذية المدن والقرى بمخزون المياه , وكذا ما يخالف التنظيم , أو كان لتملك مساحات شاسعة مما يظهر أن دافعه الجشع , يبقى على منعه , على ألا يحرم مستحق ويعطى ذلك غيره , بل ما أريد به المصلحة العامة أبقي لها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 417/5 في 5/7/1421هـ ما تعلقت به مصلحة العامر حرم فعل ما يضيعها ولا يجوز إحياؤه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 461/5 في 26/7/1421هـ الجبال والأودية الشأن فيها أنها لا تملك ؛ لعدم تحقق الإحياء فيها , ولحصول الضرر بإحياء الأودية ؛ لما فيه من حرمان ذوي الأملاك من الانتفاع بما يجري في الأودية من المياه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 147/5 في 25/2/1422هـ الغابات القريبة من العامر تتعلق بها مصالحه , وامتلاك موضعها مضر بذلك العامر , وولي الأمر يمنع الإحياء في الغابات
قرار المحكمة العليا رقم 26/3/2 في 4/8/1432هـ أراضي المراعي والغابات لا يجوز إصدار حجج استحكام عليها

قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 553/6 في 19/10/1420هـ كل من أحيا أرضا ميتة لا تعلق لأحد بحق خاص بها , ولا تعرقل مداخل البلد ومخارجها ولم يسبق الإحياء تخطيطها من جهة الاختصاص , وليست واقعة في منطقة ذات معادن جوفية , ولم يكن إحياءها بقصد التوسع والاستيلاء على الأراضي الموات لحرمان الآخرين منها , فإنها تكون له متى ثبت أنه قام بإحيائها الإحياء المعتبر لمثلها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 853/3 في 7/11/1420هـ المنع من إصدار الصكوك في مناطق التطوير لمصلحة عامة , لا يؤثر على الملكية إذا كانت قد ثبتت بملك صحيح سابق على المنع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 866/4 في 28/11/1424هـ إذا صح إحياء معتبر فلا يبطله عدم إخراج صك استحكام في وقته ؛ لن التملك لا يشترط لصحته صدور صكوك , وإنما يشترط توفر شروط التملك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 120/3 في 11/2/1421هـ منع ولي الأمر من إصدار الصكوك في مناطق مطلوبة للتطوير معتبر , ويجب على القاضي السمع والطاعة , وعدم المخالفة , إذا القاضي يستمد ولايته من ولي الأمر , ولا ولاية له فيما أجراه حال المنع , وعمله غير صحيح في ذلك , مع ملاحظة أن المنع إنما هو لإخراج الصكوك , ولم يتعرض فيه لثبوت الإحياء أو التملك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 201/4 في 2/2/1428هـ الأراضي الكبيرة والمجاورة للبحار لا ينظر في إنهاء طلب تملكها ابتداء , بل لابد من الرفع بذلك للمقام السامي حسب التعليمات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 531/4 في 7/4/1428هـ ليس للقاضي ولاية في إخراج صكوك الاستحكام على ما هو واقع ضمن محجوزات شركة أرامكو للبترول إلا بعد موافقة وزارة البترول , بناء على ما صدر من أوامر سامية متضمنة لذلك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 400/5 في 28/6/1421هـ عدم صلاحية إخراج الحجة لعدم الولاية لا يعني بطلان الملكية , إذا ثبت مسوغها , وإنما يعني أن القاضي لا يخرج وثيقة الاستحكام إذا كان ولي الأمر منع من إخراجها ولمستخرجها إقامة دعواه على من بيده العين إن رغب ذلك وفق الأنظمة والتعليمات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 330/6 في 19/5/1421هـ وجود صك من كاتب العدل لا يلغي ما سبق من أوامر , ولا يقرر واقع مصلحة البلد
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 236 في 10/9/1392هـ إذا ثبت أن شهادة الشهود أدخلت أكثر مما أحيا المنهي فتكون شهادتهم باطلة , ويلزم القاضي إجراء ما يقتضيه الوجه الشرعي نحو الشهود ومن أحضرهم ويهمش على صك الاستحكام بالإلغاء لأنه بني على شهادة باطلة , وما بني على باطل باطل , وعلى المنهي إحضار بينة أخرى تشهد له بالإحياء وبعد ثبوت صحة شهادتهم ينظم القاضي صكا جديدا يقتصر فيه على ما ثبت إحياؤه
قرار المحكمة العليا رقم 59/3/2 في 23/3/1437هـ الصكوك الصادرة من كتابة العدل المخالفة للمقتضى الشرعي أو النظامي تحال بعد

عرضها على معالي وزير العدل لمحكمة الاستئناف لتدقيقها وتقرير ما يلزم , كما في قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم 786/7/35 في 9/4/1435هـ وهو ما جرى عليه العمل , واختصاص المحكمة العليا منحصر في هذا الجانب بصكوك الاستحكام التي تصدرها المحاكم
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 312/4 في 19/5/142هـ إلغاء الصك الأصل إلغاء للفرع المبني عليه
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 154 في 27/5/1393هـ الإقطاع يفيد التملك , وهو الذي عليه العمل الجاري من الدولة , إلا ما رافقه شرط حين الإقطاع يقيد الملكية بالإحياء , فيكون الشرط معتبرا ولا يتحقق ملك بدونه
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 135 في 25/3/1394هـ الترسيم على الأرض لا يفيد الاختصاص بخلاف الإقطاع والإحياء فيفدان الاختصاص
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 368 في 18/10/1394هـ و 331 في 13/10/1395هـ صكوك الاستحكام الصادرة على الأراضي البيضاء التي لا يوجد فيها أثر إحياء لا تملك بمجرد دعوى أو تسم عليها , ولو كان بيد مدعيها صكوك استحكام من عهد قضاة الأتراك
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 236 في 15/6/1395هـ لا تملك أرض بمجرد التسمي ووضع اليد ما لم يكن عليها أثر إحياء
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 75 في 11/3/1398هـ إذا كانت الحجة لم يعلن عنها في الصحف فلا يبطل الصك , بل يعلن , ويلحق ذلك بالصك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 140 في 8/5/1398هـ مساحة حريم البئر تختلف باختلاف غرض الحافر فما كان للشرب يختلف عن الزراعة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 140 في 8/5/1398هـ عند الحكم يجب تحديد حريم البئر ومعرفة مساحته على الطبيعة , منعا للجهالة , فالحكم لا بد أن يكون معلوما
تقرير محكمة التمييز رقم 422/2 الحمى من الأرض للبئر يكون لمن حفر بئرا في أرض موات , أما المحفورة في أرض مملوكة فلها ما يختص بها عرفا كالساقي والطريق
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 172 في 6/6/1398هـ اعتماد إخراج حجج الاستحكام على البيوت القديمة القائمة قبل التخطيط ؛ لعدم شمولها بالتعميم رقم 2/21/ت في 21/1/1398هـ المتضمن قرار مجلس الوزراء رقم 1270 في 12/11/1392هـ بعدم توثيق الأراضي المخطط والمقسمة إلى قطع إلا بعد التصديق على المخطط
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 259 في 25/8/1398هـ الإفراغ يتعين أن يكون من صك مشتمل على المساحة والأطوال
قرار المحكمة العليا رقم 120/3/2 في 21/6/1437هـ يوقف التصرف في صك التملك الذي لم تخاطب فيه الدوائر الحكومية ولم تذكر فيه المساحة , ولم يوجد ملف الحجة , ويوقف ما تفرع منه حتى استيفاء إجراءات حجة

استحكام جديدة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 41/4/9 في 11/2/1399هـ الإحياء كغيره من الأشياء التي لم يحد الشارع فيها حدا معينا لاختلافه باختلاف الأغراض والمنافع فيرجع فيه إلى العرف
قرار المحكمة العليا رقم 42/3/2 في 18/9/1435هـ المعتبر في الإحياء في حجج الاستحكام يبينه أهل الخبرة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 41/4/9 في 11/2/1399هـ ثبوت ملكية من أحيا مسكرا ؛ لأن الإحياء ما جرت العادة في إحياء مثله
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 41/4/9 في 11/2/1399هـ حجة الاستحكام حجة قاصرة يمكن سماع الطعن فيها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 152/2/32 في 21/5/1399هـ ما تعلق به مصلحة العامر لا يجوز إحياؤه من غير صاحب ذلك العامر
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 160/2/36 في 26/5/1399هـ زرع البعل بمجرده لا يثبت ملكية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 204/3 في 17/5/1414هـ من تحجر أرضا ولم يكن تحجره مضرا بأحد , ولم يعارض به تنظيما أو مخططا فيحسن أن تمنح له بقدر حاجته
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 299/6 في 18/6/1415هـ مجرد التحجر لا تملك به الأرض الموات , ولا يلغى به الإقطاع الصادر من جهة لها حق الإقطاع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 451/5 في 17/8/1418هـ الأراضي لا تملك بمجرد التحجر , ولا يجوز إخراج صك على تلك الأراضي لمجرد التحجر
تقرير محكمة التمييز رقم 260/1 المتحجر لا يُملّك بإحياء غيره فيه
تقرير محكمة التمييز رقم 432/1 التحويط للأرض غير كاف في إثبات التملك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 455/6 في 15/8/1420هـ الإحاطة بالتراب لا يعد إحياء
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 461/5 في 26/4/1421هـ مجرد الادعاء بالحجر والأحمية لا يصح الاعتماد عليه في التملك
تقرير محكمة التمييز رقم 450/1 إذا كان السور غير منيع ولا ساتر فلا يحصل به الإحياء
تقرير محكمة التمييز رقم 455/6 إذا كان المنهى عنه داخل حي سكني فإن السور غير الساتر ولا المنيع لا يعتد به في الإحياء
تقرير محكمة التمييز رقم 452/3 إحياء الأرض بزرع الأرز قبل المنع كاف لإثبات التملك ولو لم يوجد أشجار

قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 363/3 في 25/2/1429هـ مجرد زراعة الأراضي الكبيرة على مياه الأمطار غير كاف لإثبات التملك لمثلها
قرار المحكمة العليا رقم 49/3/3 في 10/10/1436هـ وضع الشبك والصناديق لا يفيد التملك وما كان معتبرا من الإحياء يبينه أهل الخبرة
تقرير محكمة التمييز رقم 453/4 إقامة الصناديق والخيام لا تملك بها الأراضي ولا تعد إحياء
تقرير محكمة التمييز رقم 854/6 حفر البئر السابلة بأرض موات لا يفيد التملك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 201/4/42 في 22/9/1400هـ حريم البئر إنما يكون لما أنشئ في أرض موات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 243/4/52 في 18/12/1400هـ إن ثبت ضرر مؤثر على إقطاع أرض أجرى ناظر القضية ما يلزم نحو الإقطاع , وعامل من لم يقنع بتعليمات التمييز
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 46/2/7 في 4/4/1401هـ لا يصح إخراج صك مبايعة إلا بناء على حجة استحكام مستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 30/2/7 في 5/2/1402هـ المصادقة على حكم بصرف النظر عن دعوى المدعين في التملك بحفر البئر ؛ لأن الحفر وقع على أرض تعلق بها حق عموم أهل البلد , لا يختص بها أحد دون أحد
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 49/2/11 في 7/3/1402هـ على القاضي تطبيق حجة الاستحكام عند النزاع فيها , بواسطة مهندس , مع أهل الخبرة المتمرسين المعينين تبع المحكمة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 502/4 في 11/10/1418هـ تطبيق الصكوك ليس من اختصاص القاضي بل يتولاه غيره , ولا يكفي اعتماده على مجرد وقوفه , وإنما يكون من أهل الثقة والمعرفة من هيئة النظر أو غيرهم
قرار المحكمة العليا رقم 49/3/3 في 10/10/1436هـ تحديد الأطوال والمساحة من اختصاص مساح المحكمة ويكون بحضور المنهي أو من ينوب عنه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم23/6/8 في 26/1/1404هـ كتابة البلدية بعدم المعارضة على حجة الاستحكام لا تلزم الدولة بآثاره ؛ لأن البلدية ليست مالكا حقيقيا حتى تكون إجابتها بمثابة الاعتراف الذي يقضي به على كل ما تعترض به بعد الاعتراف , ولأن من يمثل أملاك الدولة ليس له حكم الأفراد في أملاكهم من كل وجه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 168/3 في 29/2/1419هـ محامي الأمانة إذا قصر في مرافعته ولم يبين , لا يلزم الأمانة أثر تقصيره
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 57/6/13 في

20/2/1405هـ من يمثل أملاك الدولة ليس له حكم الأفراد في أملاكها من كل وجه , فلا يصح أن تجعل إجابتها إثباتا أو نفيا مستندا يقضى به على بيت المال
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 33/6 في 24/1/1412هـ تقصير جهة كالبلدية على فرض وجوده إذا ترتب عليه صرف النظر فلا يمنع من النظر في الدعوى عند توفر مستلزمات إقامتها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 107/5 في 17/7/1413هـ موافقة الجهة الحكومية كالبلدية أو معارضتها ليس حجة نهائية مثبتة , أو نافية للملك , والعبرة بالأدلة المثبتة للملك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 269/3 في 20/5/1416هـ موافقة البلدية أو غيرها على حجة الاستحكام لا تعتبر حجة على الدولة إذا كانت مخالفة للواقع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 330/6 في 19/5/1421هـ تصرف مندوب البلدية لا يهدر مصالح ذوي المصالح المعتبرة شرعا , كما لا يلزم الدولة تصرفه إذا كان مخالفا لتعليمات ولي الأمر وأوامره
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 112/6 في 6/2/1419هـ الإجابة بعدم المعارضة من الدوائر لا تقتضي ثبوت التملك بدون سببه الشرعي
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 417/5 في 5/7/1421هـ إذا كانت إجابة الجهة الرسمية خلاف الحقيقة فلا يترتب عليها حكم ؛ لأن المجيب إذا كان غير مالك لا تعتبر إجابته فاصلة , فيكون من المناسب التحقيق معه , ومؤاخذته على تصرفه إذا أهدر المصلحة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 67 في 11/4/1404هـ في جميع الصكوك التي أصدرها القاضي في ولايته ولا ضبوط لها أو خالف في إخراجها مقتضى الوجه الشرعي , أو كانت خارج ولايته لا يصح الاستناد عليها , ولا يجوز اعتمادها في الإفراغ أو الرهون , وكل من يحمل صكا من هذه الصكوك ما لم يخالف المقتضى الشرعي , وإنما ينقصه تطبيق التعليمات , فلمدعي تملك محتواه مراجعة المحكمة صاحبة الولاية , والتقدم لها بما يثبت تملكه شرعا بطرق التملك الشرعية , وعلى المحكمة تطبيق ما نصت عليه الأوامر السامية والتعليمات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 284/3 في 28/12/1407هـ إذا تعارض إحياء قوي بمشاهدة من له حق المنع وسكوته عن المنع , حكم لصاحب اليد بما تحت يده ؛ لأنه لا يمكن إهدار حقه المتعلق بما أقامه على الأرض
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 31/4 في 28/1/1410هـ نقض الصك أو إلغاؤه لا يرتب رفع يد صاحب الصك المنقوض , وإنما يمنع اعتبار الصك صالحة للإفراغ أو الرهن , ويعتبر وثيقة صالحة للاستناد عليها , حال التقدم بحجة استحكام جديدة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 631/4 في 17/12/1416هـ كل من كان تحت يده شيء من محتوى صكوك الاستحكام المنقوض منها , أو الملاحظ

عليها , لا يسوغ رفع يده عما تحتها إلا بموجب حكم يصدر برفع اليد واستكمال إجراءات اعتباره
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 615/6 في 28/11/1420هـ الحكم بصرف النظر عن طلب المنهي حجة استحكام , لا يلزم منه رفع يد المنهي عما تحت يده , إذ إن رفع اليد عما تحتها يحتاج إلى حكم يصدر , يكتسب صفته النهائية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 623/3 في 2/12/1420هـ من بيده شيء لا ترفع يده إلا بمسوغ شرعي سالم من الرد
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 54/2/11 في 17/2/1404هـ إلغاء صك الأرض لا يستلزم رفع يد واضعها , ما لم يصدر حكم بمنعه منها مستوف للإجراءات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 372/5 في 19/6/1421هـ عدم الحكم بالتمليك لا يعني رفع يد المنهي عما تحت يده , فرفع اليد يحتاج إلى حكم مستكمل الإجراءات الشرعية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 655/5 في 23/11/1422هـ إذا قرر القاضي أنه لم يثبت لديه أن للمدعي حقا في الأرض المدعى بها فعليه أن يصرف النظر عن الدعوى فقط , ولا يحكم برفع يد المدعى عليه ؛ لأن رفع اليد عن الأرض لا يكون إلا لحق من ثبت حقه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 26 في 2/2/1398هـ من كانت الأرض تحت يده فلا ترفع يده بمقتضى صك صدر إثر مخاصمة لم يكن طرفا فيها ولا مانع من سماع الدعوى والإجابة في الأرض المذكورة ولو صدر فيها الصك المذكور , وإنهاء القضية بالوجه الشرعي
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 43/5 في 11/2/1413هـ وضع اليد المحترمة لا يسوغ رفعها إلا بقيام بينة قادرة على رفع تلك اليد
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 171/6/31 في 6/6/1399هـ إذا أصدر القاضي على الأرض التي يدعي المشتكي تملكها صكوكا للآخرين بدون مواجهته , فإن هذه الصكوك لا تسري عليه و لا تمنع النظر في دعواه وله أن يتقدم بدعواه على واضعي اليد على الأرض التي يدعي تملكها , وعلى المحكمة النظر في الدعوى بالوجه الشرعي وفق الأنظمة والتعليمات
قرار المحكمة العليا رقم 2/3/3 في 30/1/1437هـ لا يحكم على أحد برفع يده عن أرض وهي ليست تحت يده
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 120/3 في 11/2/1421هـ منع ولي الأمر من إصدار الصكوك في مناطق مطلوبة للتطوير معتبر , ويجب على القاضي السمع والطاعة , وعدم المخالفة , إذا القاضي يستمد ولايته من ولي الأمر , ولا ولاية له فيما أجراه حال المنع , وعمله غير صحيح في ذلك , مع ملاحظة أن المنع إنما هو لإخراج الصكوك , ولم يتعرض فيه لثبوت الإحياء أو التملك

قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 151/3 في 23/2/1421هـ لا يلزم من نقض صك الاستحكام نفي التملك إذا كان النقض لمنع ولي الأمر من إصدار صكوك على أمكنة إلا بعد الموافقة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم468/2 في 14/10/1410هـ الوثيقة المشتملة على أرض فلاة لا تصلح مستندا لإثبات التملك , ومن كان له ملك خاص متصف بأسباب التملك فله التقدم للمحكمة لإثبات ملكه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 139/6 في 28/5/1411هـ الإقطاع المشروط محتاج لنص صريح على الشرط حتى يبطل كل تصرف لا يتقيد بذلك الشرط
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 366/5 في 11/6/1421هـ قرار الهيئة القضائية العليا رقم 186 في 22/4/1395هـ ليس فيه ما يدل على أن المحكمة تمنح من قام بالإحياء بعد المنع حجة استحكام , وإنما ترى أن يباع عليه ما أحياه بالشروط المذكورة في قرار الهيئة , ومعلوم أن البيع ليس عن طريق المحكمة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 578/4 في 19/12/1417هـ إذا اعترف المنهي أن إحياءه بعد تاريخ المنع , فإن إخراج حجة استحكام له في غير محله ؛ لأن ولاية القاضي مقيدة بما كان الإحياء قبل ذلك بوقت طويل , وما كان بعد ذلك فلا تخرج الحجة إلا بعد تحقق مسوغاتها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 556/5 في 16/10/1419هـ ولاية القاضي تستمد من ولي الأمر فإذا منع من إخراج الصك لم يصح منه مخالفة الأمر , والقاضي عليه في هذه الحالة الامتناع من إخراج صك التملك , وليس عليه أن يحكم بعدم الملكية , فالخلط بين أمر استخراج صك حجة الاستحكام , وأمر السبق إلى ما لم يسبق إليه في غير محله ؛ لأن أحقية الإنسان لا يلزم منها أن للقاضي ولاية في إخراج الصك
قرار المحكمة العليا رقم 3/3/3 في 9/1/1432هـ الولاية القضائية تستمد من ولي الأمر , وولي الأمر منع الإحياء بعد عام 1387هـ إلا بإذن منه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 1437/6 في 15/10/1428هـ المتعين على القاضي صرف النظر عن إثبات تملك ما تم إحياؤه بعد عام 1387هـ إذ لا ولاية له في إخراج الصكوك والحال ما ذكر
قرار المحكمة العليا 26/3/3 في 1/12/1434هـ و رقم 21/3/3 في 14/11/1435هـ قرار الهيئة القضائية العليا رقم (186) وتاريخ 22/4/1395هـ صدر بناء على طلب وزارة الشؤون البلدية والقروية لمعالجة وضع اليد على أراضي البلديات , والمحاكم ليست معنية بتطبيقه ولم يرد فيه أن للمحكمة أن تصدر حجة استحكام لمن كان إحياؤه بعد هذا المنع وإنما تطبيق ذلك وتنفيذه على البلديات وكتابات العدل وقد صدر التعميم رقم 012/200/ت في 9/11/1406هـ بأن توثيق ذلك يكون من قبل كتابة العدل ولا

حاجة إلى إخراج حجة استحكام
تقرير محكمة التمييز رقم 456/7 الأرض التي ليس فيها إحياء شرعي سابق للمنع لا تسمع الدعوى فيها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 8/5 في 2/1/1422هـ إذا كانت الأرض محياة بعد المنع فإن تقدير الأجرة والبيع ليس من اختصاص القاضي
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 268/2 في 22/11/1411هـ لا يقبل الإقطاع ولا يفيد التملك إذا وقع على عين مشمولة بإقطاع سابق , إذ ما شغل بسابق لا يشغل بلا حق ما دام السابق قائما
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 32/6 في 9/1/1420هـ الإقطاع إذا صدر على أرض مملوكة ملكا معتبرا قبله فلا أثر للإقطاع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 126/3 في 3/2/1420هـ الإقطاع لابد لاعتباره أن يصدر ممن يملك الإقطاع
تقرير محكمة التمييز رقم 1307/4 الإقطاع ممن لا يملك منحه لا يعتمد عليه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 93/5 في 13/3/1412هـ إذا كان التملك المدعى به سابقا للمنح , فإن المنح وحده لا يبطل ما سبقه من إحياء لم تعارضه الجهة المختصة في حينه , والإحياء سابق للمنع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 251/2 في 17/10/1412هـ على شهود الإحياء ذكر كيفية الإحياء ونوعه والمساحة التي شملها الإحياء ومواضع الإحياء أو شمولها به , وأطوال ومساحة الأرض , وأن الأرض مما يمكن إحياؤها وقت الإحياء مساحة ونوعا
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 46/4 في 9/1/1428هـ لابد أن تكون شهادة شهود حجة الاستحكام مشتملة على المساحة , وإيضاح الإحياء , وتاريخه , ومعرفة عدالة الشهود , مع انتفاء ما يرد الشهادة , سواء مما يتعلق بالأرض أو الشاهد
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 112/6 في 6/2/1419هـ على شاهدي الحجة أن يبينا في شهادتهما كيفية أيلولة الأرض للمنهي , وسبب تملكه لها , وأن الأرض محياة ويبينا الأطوال والمساحة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 110/4 في 18/7/1413هـ يتوقف قبول شهادة الشهود في إنهاء حجة الاستحكام على بيان مصدر علمهم في شهادتهم بطريقة حصول الإحياء
قرار الهيئة العامة للمحكمة العليا رقم 25/م في 7/1/1437هـ تكون الشهادة في حجة الاستحكام بذكر الحدود والأطوال , وعند عدم معرفة الشاهد للأطوال فعلى المحكمة تمكينه من الوقوف مع من تراه على العقار للتأكد من انطباق الرفع المساحي على الموقع , وإعداد محضر بذلك
تقرير محكمة التمييز رقم 802/29 ينبغي أن تشتمل الشهادة عند إثبات التملك على أيلولة الملك للمنهي , وصفة الإحياء

وزمنه
تقرير محكمة التمييز رقم 732/59 لا بد من التحقق من تاريخ ميلاد الشاهدين وصلتهما وصفة الإحياء في حجة الاستحكام
تقرير محكمة التمييز رقم 258/2 لا بد من ذكر حدود وأطوال ومساحة الجزء المعارض عليه في حجة الاستحكام لتكون الدعوى محررة وفي شيء معلوم
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 178/3 في 22/8/1413هـ إذا كان الإحياء متكاملا على أرض لم يعتمد تخطيطها مع قدرة البلدية على منع العمل والمحيي غير قادر على صدها , فلا يتلف مال المحيي أو ترفع يده لشبهة حق البلدية في الأرض الموات , وإذا كان ثمة تقصير فهي المؤاخذة بذلك.
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 614/6 في 13/11/1421هـ الإحياء إذا ثبت شرعا ولم تكن الأرض مملوكة لأحد , وليس الإحياء معارضا للمصلحة العامة , ولم تمنعه الجهات الرسمية حتى حصل الإحياء الصحيح لم يسغ إهدار عمله , إلا إن ثبت حصول ضرر به على المصلحة العامة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 230/5 في 10/5/1415هـ يتعذر في السابق تملك المساحات الشاسعة لضعف وسائل الإحياء وحالة الناس آنذاك , وعدم إمكان وجود الشيء أو الشك في وجوده له أثر في الحكم
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 147/5 في 25/2/1422هـ إحياء المساحات الكبيرة مما يلفت النظر ويجب على القاضي التحقق من كيفية إحيائها في حال جواز نظر حجة الاستحكام
تقرير محكمة التمييز رقم 454/5 بطلان الإنهاء بإحياء الأرض إذا كان يكذبها واقع الحال كأن تكون المساحة كبيرة جدا لا يتصور إحياؤها بالوسائل القديمة قبل منع الإحياء
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 230/5 في 10/5/1415هـ العبرة بالإحياء المعتبر لا بمجرد صك لم يتحقق أن البائع فيه يملك المبيع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 507/3 في 11/11/1415هـ صدور حجة استحكام على أرض تحت يد غير المنهي إجراء غير معتبر ؛ لأنه يتعين إقامة الدعوى على واضع اليد , فإذا كان ممن يصح رفع يده وثبت موجب لذلك حكم القاضي برفعه , وإن كان واضع اليد لا ترفع يده لأنها يد المصلحة العامة , حكم القاضي بالعوض
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 597/5 في 4/11/1421هـ لا يسوغ النظر في إجراءات طلب استخراج حجة الاستحكام , والأرض بيد غير المنهي , ويفهم صاحب الحجة أنه إذا كان له دعوى فله إقامتها على من هي بيده
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 194/3 في 23/2/1418هـ الأصل ألا تخرج حجة استحكام إذا كان مشمولها تحت يد غير المنهي بالتملك بل يفهم بأن إقامة الدعوى على من تحت يده ما يدعي تملكه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 251/2 في 17/10/1412هـ

يتعين إجراء مخاصمة بين مالك البناء ومدعي التملك للأرض بشأن البناء قبل إجراء الاستحكام
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 103/5 في 18/2/1416هـ الوادي والطريق من مصالح المسلمين فلا يملك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 147/5 في 25/2/1422هـ الغابات القريبة من العامر تتعلق بها مصالحه , وامتلاك موضعها مضر بذلك العامر , وولي الأمر يمنع الإحياء في الغابات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 103/5 في 18/2/1416هـ إذا كان الصك قديما ويشتمل أودية وجبالا وأراضي , يعلم يقينا أنها لم تملك لتعذر ذلك , فالأخذ بدلالته مطلقا محل نظر إذ لابد من ثبوت التملك لمشمول الصك المذكور
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 317/42 في 10/4/1416هـ عند حصول شيء من الإشكال فيما يتعلق بحصر ورثة المالك بشأن إخراج حجة استحكام , فإنه يسوغ استخراج الحجة باسم المالك المورث الذي خلفه لورثته
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 269/3 في 20/5/1416هـ الإحياء صفة شرعية لا يتم الحكم به إلا بوجود هذه الصفة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 686/4 في 18/11/1423هـ وقرار المحكمة العليا رقم 1546/4 في 9/11/1428هـ و رقم 5/3/2 في 19/4/1430هـ الأصل في الأرض خلوها من عمل آدمي حتى يثبت شيء يدفع ذلك الأصل
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 90/5 في 1/2/1419هـ إذا وجد القاضي أن الأرض ليس فيها إحياءات , لا قديمة ولا حديثة , فعليه أن يصرف النظر عن الإنهاء
قرار المحكمة العليا رقم 44/3/2 في 11/10/1435هـ لابد من التأكد من سن المنهي في حجج الاستحكام وقت الإحياء وأن العادة جارية بإحياء مثله لما يدعيه
قرار المحكمة العليا رقم 51/3/2 في 6/3/1437هـ إذا أخرجت حجة الاستحكام فلابد من التنويه بمخاطبة الجهات المنصوص عليها في نظام المرافعات الساري في وقته , وذكر صفة الإحياء وتاريخه وماهية الإحياء , ولزم تدوين مستند نظر القضية وتحريره في صك الأصل وسجله
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 611/3 في 27/11/1416هـ لا تملك الأرض بالتصالح , بل لا يعتبر التملك إلا بأسبابه , من إقطاع أو إحياء معتبر لا يعارضه معارض معتبر
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 105/3 في 7/2/1417هـ الأرض لا تملك شرعا إلا بإحياء أو إقطاع صحيح
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 573/5 في 7/12/1417هـ الأرض الموات التي لم يسبق عليها إحياء , أمرها عائد لولي الأمر , ويعمل فيها وفق ما تقتضيه المصلحة من تحقيق العدل , ولا يجوز تخصيص قبائل بأرض موات ؛ لما في ذلك

من بعث النعرات القبلية والتشاحن , والنزاع الباعث على العداوات , وإنما يتم التوزيع على أفراد القبيلة التي لم يسبق أن منح أفرادها على قدر حاجتهم إذا رأى ولي الأمر ذلك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 260/6 في 27/3/1419هـ القبائل لا تملك الأراضي البيضاء , فهي أملاك عامة للدولة وإليها التصرف فيها بالإقطاع أو غيره وفق المصلحة العامة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 260/6 في 27/3/1419هـ ما كان من تخصيص القبائل بمواقع من الأرض في السابق سائغا في ظرف ماض اقتضاء واقع الحال , و لا يلزم بقاؤه الآن , لما فيه من إيجاد كيانات قبلية مدعاة لعصبية , وإثارة المشاكل والعنصريات والعبرة بالتملك الشرعي بالإحياء المعتبر شرعا أو بما كان بإقطاع مستكمل لمسوغات إصداره إذا كان صادرا ممن له حق الإقطاع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 323/5 في 8/5/1421هـ القبائل ليس لها ملك عام , وإنما التصرف العام لموات الأرض للدولة , ويتولى الإشراف عليها والمحافظة على صيانتها وتنفيذ إقطاعات ولي الأمر من تم إسناد ذلك إليه من بلديات وزراعة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 461/5 في 26/7/1421هـ القبائل لا تملك ملكا عاما , ولا تصح أن تسمع الدعوى بذلك , وإنما تصح الدعوى بالملك الخاص لفرد أو جماعة , ويلغى التملك القبلي
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 114/5 في 29/1/1418هـ عدم قبول الدعوى العامة من قبيلة ضد أخرى في تبعية الأراضي ؛ لأن ولي الأمر أناط أمر الأراضي بجهات حكومية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 196/3/37 في 6/7/1406هـ إذا وجد خصام ومشاكل بين القبائل المتجاورة فلا مانع من وضع ما يفصل بين القبيلتين اللتين طال خصامهما وحدثت بينهما مشاكل ودماء , فالشريعة الإسلامية جاءت بكف التنازع وقطع دابر الخصام , ولا يعني ذلك تمليك كل قبيلة ما منعت منه القبيلة الأخرى من الأراضي ؛ لأن تملك الأراضي له شروطه وأسبابه الشرعية والنظامية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 427/3 في 12/8/1417هـ الحكم بإجازة الصلح بقسمة الجبال والشعاب والأراضي بين القبائل غير صحيح ؛ لأن الجبال والأودية لا تملك , والأرض المنفكة عن التملك والاختصاص يرجع أمرها إلى ولي الأمر الذي أناط نظرها إلى جهات حكومية , ولا يحق لأحد أن يختص بشيء من الموات إلا بوسائله المؤدية إليه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 461/5 في 26/7/1421هـ موات الأراضي إنما يتولى منحه وتوزيعه بين الناس ولي الأمر ونوابه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 642/6 في 20/11/1422هـ الأرض الموات لا تملك إلا بإحياء معتبر أو إقطاع من ولي الأمر , فلا اعتبار للدعوى بالتملك بغير سبب شرعي
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 320/5 في 27/3/1425هـ

التملك يثبت بالإحياء الشرعي لما هو موات , لا تعلق لأحد به
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 922/2 في 26/12/1424هـ الأرض الميتة هي المنفكة عن ملك أو تعلقت مصالح ملك بها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 573/5 في 7/12/1417هـ الأراضي التي عليها إحياء قديم , تعود إلى ورثة ملاكها بمحارمها الشرعية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 61/3 في 25/1/1422هـ المصادقة على حكم برفع يد البلدية عن أرض سبق إحياؤها ثم اندثر الإحياء , وصحة تملك المنهي للأرض , لأن الموات إذا ملك بإحياء ثم ترك وعاد مواتا , لم يملك بإحياء إن كان لمعصوم ؛ لأن ملك المحيي الأول لم يزل عنها بالترك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 326/4 في 4/4/1424هـ مجرد إزالة ما وضع على الأرض من إحياء لا يعيدها مواتا
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 219/4 في 12/3/1419هـ إصدار صك استحكام على أرض مبيعة بموجب صك من كاتب العدل يحتوي على المساحة المبيعة إجراء غير صحيح , كما أن إلحاق ما أجراه القاضي من نظام الاستحكام بصك كاتب العدل إجراء غير معتبر ؛ لأن نظام الاستحكام أن ينفرد صك الاستحكام بإجراءاتها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 152/47 في 20/4/1419هـ أي تعديل على حجة استحكام استكملت فيها الأنظمة والتعليمات المتعلقة بحجج الاستحكام , وكان التعديل في أمر لا يؤثر على مساحة الحجة أو الأطوال , كما لا يؤثر على المجاورين للحجة , فلا دعاي لرفع ذلك لمحكمة التمييز
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 502/6 في 26/8/1419هـ ما تعلقت به مصالح المدن والقرى لا يسوغ تمليكه إذا كان تمليكه مضرا بمصالحهم
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 462/5 في 20/8/1420هـ التصوير الجوي إذا لم يخرج أشياء قائمة , فلا يلزم منه انتفاء إحياء سابق فغفل عنه حتى اندرس
قرار المحكمة العليا رقم 14/3/2 في 27/5/1432هـ و رقم 26/3/3 في 29/6/1432هـ المصورات الجوية لا يسوغ إهمالها وعدم اعتبارها إذا ثبتت
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 553/6 في 19/10/1420هـ كل ما صدر عليه منع خاص به من الأراضي من أجل المصلحة العامة , كالمواقع التي تعتبر مخازن مياه , يراد بمنع إحيائها إبقاؤها لتغذية المدن والقرى بمخزون المياه , وكذا ما يخالف التنظيم , أو كان لتملك مساحات شاسعة مما يظهر أن دافعه الجشع , يبقى على منعه , على ألا يحرم مستحق ويعطى ذلك غيره , بل ما أريد به المصلحة العامة أبقي لها
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 586/6 في 8/11/1420هـ حجة الاستحكام التي لم تصدر من القاضي ليس له حق إلغائها لأنه لم يفوض بذلك من

جهة الاختصاص
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 586/6 في 8/11/1420هـ الأرض التي عليها صك من محكمة أو كتابة عدل لا يسوغ إخراج حجة استحكام عليها إلا بعد انتفاء صحة ذلك الصك
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 417/5 في 5/7/1421هـ من عنده صك حجة استحكام ولم يزل بناؤه , فللجهة المعارضة إقامة الدعوى عليه , وعلى القاضي التدقيق في نظر القضية , وسماع ما لدى البلدية من بينة , فإذا ثبت أن الأرض لم تحي بعد التاريخ المدعى به فإن هذا يؤثر , ولا يقال : إن هذه بينة نفي بل هي بينة نفي وإثبات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 341/5 في 28/5/1422هـ الزوائد التنظيمية تكون تبع أصل العقار , فإذا كان مشتركا كانت الزوائد مشتركة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 188/2 في 25/2/1424هـ ما يصدره ولي الأمر من إقطاع , إذا بني عليه إجراء , وترتب عليه صدور صكوك وأحكام لا يليق رده إلا لموجب شرعي ؛ لأن إلغاء مثل ذلك يسبب إشكالا , وأضرارا بالذين اشتروا , اعتمادا على تلك الوثائق والصكوك الناتجة عن الإقطاع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 922/2 في 26/12/1424هـ إذا كانت البلدية طرفا في قضية استحكام فلا يصح الاعتماد على رأي لجنة فيها ممثل البلدية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 130/6 في 2/2/1425هـ تصحيح المساحة يكون في صك حجة الاستحكام ولا يجعل في صك مستقل
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 320/5 في 27/3/1425هـ إذا لم يثبت أن الأرض ملك للمنهي وتم التحقيق بأنها موات فلا يسوغ إعطاء المنهي حجة استحكام
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 46/4 في 9/1/1428هـ لا بد أن تشتمل الحجة على المساحة والأطوال وثبوت الإحياء وتاريخه
قرار المحكمة العليا رقم 51/3/2 في 14/10/1435هـ لابد من اشتمال حجة الاستحكام على تاريخ الإحياء ونوعه
قرار المحكمة العليا رقم 42/3/3 في 1/7/1433هـ إذا اختلفت الذرعة مع الحد فالعبرة بالحد لا بالذرعة
تقرير محكمة التمييز رقم 276/16 إذا اختلف الحد والذرع فالعبرة بالحد وليس باذرع
قرار المحكمة العليا رقم 5/3/2 في 14/1/1437هـ إذا تبين وجود خطأ في أطوال الأضلاع ونقص في إضافة الحدود في صك صادر من كتابة العدل فإن ذلك يحتاج إلى إثبات , والإثبات من اختصاص المحاكم فتستكمل إجراءات الصك طبقا للنظام والتعليمات من قبل المحكمة ويتم الإلحاق به بعد استيفاء كامل إجراءاته الشرعية والنظامية على الضبط والصك والسجل من قبل المحكمة
قرار المحكمة العليا رقم 20/3/2 في 5/2/17437هـ استكمال إجراءات صك أرض صادر من المحكمة وما نقص منه كسبب التملك من

اختصاص المحكمة التي يتبع لها موقع العقار في الوقت الحاضر , وأما الزوائد التنظيمية الخارجة عن حدود الصك فهي من اختصاص كتابة العدل في البلد , وتتخذ إجراءاتها النظامية في ذلك
قرار المحكمة العليا رقم 73/3/2 في 2/5/1437هـ المختص بتعديل الحدود والأطوال والمساحة للعقار والتهميش على صك الملكية بما يزيل التداخل مع الجار هو المحكمة المصدرة للصك
قرار المحكمة العليا رقم 8/3/2 في 29/2/1435هـ ربط المحدود بمعلم واحد من جهة لا يكفي
قرار المحكمة العليا رقم 79/3/2 في 6/5/1437هـ يربط العقار المنهى عنه عند إخراج حجة الاستحكام بمعالم ثابتة لا يسهل تغييرها , مع بيان المسافة بين موقع المنهى به والمعلم الثابت , ويمكن الاستغناء عن المعالم الثابتة إذا أمكن ربط الموقع بالإحداثيات بموجب كروكي معتمد
قرار المحكمة العليا رقم 45/3/2 في 11/10/1435هـ إذا خلال الصك من الأطوال والمساحة , ولم يكتب للجهات المختصة , وفقد ضبطه وملفه ولم يذكر فيه سبب التملك , فإنه لا يعتمد عليه في الإفراغ ويعتبر وثيقة في يده صاحبه تفتقر إلى إجراءات حجة الاستحكام حسب النظام
قرار الهيئة العامة للمحكمة العليا رقم 20/م في 28/4/1436هـ إذا انتقلت ملكية العقار أثناء إجراءات طلب الاستحكام وتحقق القاضي من ذلك , فيحل المالك الأخير محل المنهي , وبعد اكتمال الإجراءات الشرعية والنظامية , تثبت الملكية باسم المالك الأخير
قرار المحكمة العليا رقم 41/3/2 في 3/3/1437هـ إذا فقدت معاملة حجة استحكام , وتم البحث عنها ولم يعثر عليها , فتنشأ معاملة للصك الصادر من المحكمة المصدرة له , وذلك بمخاطبة جميع الدوائر التي تمت مخاطبتها بالصك , وكذا الجهات الأخرى , وطلب صورة من الإجابة بدل مفقود ومصدقة منها وترفق بالمعاملة مع صورة كاملة من الضبط , وسجل الصك مختوم عليها بالمصادقة بختم المحكمة ثم يعاد رفع المعاملة للمحكمة العليا , لإكمال ما يلزم
قرار المحكمة العليا رقم 43/3/2 في 4/3/1437هـ إذا كان سجل الصك مهترئا وتالفا وتاريخه قديم جدا وظهر من صورة الصك أنه غير مكتمل لإجراءات حجة الاستحكام فإنه لا موجب لتزويد صاحبه بصك بدل مفقود , ولمن تحت يده شيء من مشموله التقدم بطلب حجة استحكام جديدة
قرار المحكمة العليا رقم 124/3/2 في 27/6/1437هـ صك الإقطاع إذا صدر من المحكمة مع وجود كتابة عدل وطلب المنهي إثبات أطوال ومساحة الجزء المتبقي , فإنه يطلب رفع مساحي معتمد للجزء المتبقي , مضمنا الحدود والأطوال والمساحة والإحداثيات للموقع , ثم يطبق ما نصت عليه المادة 231 من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية وضبط ما يستجد بضبط الحجة وإلحاقه بضبطه وسجله مع تطبيق تعليمات الاستئناف
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 77/3 في 22/5/1413هـ مشعر منى لا يصح التملك فيه , وعليه فلا اعتبار لصكوك الوقفية الناشئة على أرضها سلفا

قرار المحكمة العليا رقم 107/3/2 في 13/6/1437هـ تختص المحاكم ببيان الجزء المتبقي من الصك وإضافته ولو وجدت كتابة العدل في البلد إذا كان الصك صادرا من المحكمة والإفراغات وسجله وضبطه لديها
قرار الهيئة القضائية العليا رقم 236 في 10/9/1392هـ إذا تم إلغاء صك حجة الاستحكام فيسلم للمدعي إذا لم يقتنع بإلغائه بعد التهميش عليه وعلى سجله بالإلغاء للاعتراض على إلغائه عند الجهة القضائية الأعلى بحسب الحال
الحكر والصبرة
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 57 في 15/2/1396هـ يتخذ في معالجة قضايا العقارات المصبرة التي هدمت للتوسعة أحد الأمور التالية : 1- أن يشترى بقيمة البيت المهدوم بيت بدله تؤمن فيه الصبرة , ويكون للبدل حكم المبدل بالشروط والمدة , ومقدار الصبرة وغير ذلك وهذا هو المتعين عند النزاع. 2- يقوم البيت المهدوم بقيمة مثله وفيه الصبرة , ثم يقوم خاليا من الصبرة , والفرق بين التقويمين هو قيمة الصبرة تدفع لصاحب الصبرة من مجموع ما قوم من البيت , والباقي يكون لصاحب البيت. 3- يصطلح المالك مع صاحب الصبرة على تعويضه عن صبرته بدراهم يدفعها له ليشتري له بها عقارا خاصا , وليبقى الباقي طلقا لا صبرة فيه. فإن كان شيء مما ذكر وقفا فلا بد من إشراف المحكمة محافظة على حقوق الوقف والتحقق من شراء البدل بقيمة المثل وإجرائه على مصارفه الشرعية.
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 39 في 7/4/1397هـ الأراضي المحكرة لا يحتاج أمر بنائها إلى إذن المحكمة , كما أنه لا يحتاج إلى ذلك في بيع ما أقيم عليها من أنقاض أو تأجيرها ؛ لأن المتحكر له الانتفاع بها بسائر أنواع الانتفاع
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 129/4/34 في 12/7/1402هـ لا يصح إلزام الناظر ببيع الأرض المحكرة في غير حضور المستحكرين لأن الأرض بيدهم.
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 6/4/4 في 21/1/1403هـ الأراضي المحكرة والمصبرة لمدة غير محدودة كالأرض الخراجية وما كان لمدة محدودة فهي إجارة لها حكم الإجارات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 261/5 في 18/11/1409هـ تقويم العقار الذي فيه الصبرة يكون من قبل أهل الخبرة , ويكون بتقويمه وفيه صبرة , ثم تقويمه وهو خال منها , وما بين التقويمين هو قيمة الصبرة , أو يشترى بثمن ما اقتطع من العقار عقار يضم إلى الأرض وتكون الصبرة في الجميع كما هي.
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم19/5 في 19/1/1410هـ الغلة لو لم تكن إل بمقدار ما نص عليه الموقف لاستقل بها الوقف بخلاف الصبرة في الأعيان المملوكة ؛ لأنها حصلت بشرط , فلو اتفق المصبر المالك لها على إسقاطها لجاز بخلاف الوقف.
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 19/5 في 19/1/1410هـ

تقدير الصبرة يتطلب معرفة موقع العقار ومساحته ومقدار الرغبة فيه وكل ما له أثر في زيادة الرغبة أو عدمها إذ الصبرة جزء منه
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 30/2 في 19/1/1412هـ تصح الصبرة ولو طالت المدة ما دام قد تعارف عليها الناس في تلك البلاد ؛ لأنه لم يرد في الشرع نصوص تحدد المدة التي تعتبر أجرة , والتي تعتبر خراجا.
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 65/5 في 17/4/1413هـ التصبير : هو التحبيس إما مطلقا وإما مدة لا يبقى معها العقار وعقد المتصبر قد يكون بمثابة عقد الإجارة المحضة أو عقد الحكر الذي له حكم الخراج
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 65/5 في 17/4/1413هـ القضية إذا كان لها نظائر وتتعلق بعمل منتشر في أماكن متعددة منها ما تشمل عقوده حبسه بصفة عامة بما يسمى صبرة الدوام , ومنها ما يسمى صبرة مئات السنين , فعلى القاضي بذل الجهد حتى يتضح لديه ما يكون أقرب إلى الحق لتحفظ به رقبة الوقف من الانقراض والانحلال ويحفظ به حق المتصبر
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 105/3 في 7/2/1417هـ تصرف المحكر في الأرض التي لم يسبق إحياؤها غير صحيح وتعتبر من الأرض الموات
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 161/3 في 20/2/1419هـ مجرد اتفاق أشخاص على تحديد وقفهم لا يكفي وحده لإلزام المدعى عليه بدفع الحكر والدخولية ؛ إذ لابد من ثبوت الملك للواقف
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 331/4 في 18/3/1426هـ التحكير من قبل وزارة المالية مدة طويلة بأجرة قليلة , لا يتناسب مع تغير الزمان , ولا يحقق المصلحة العامة , والمتعين أن يعاد تقدير أجرة التحكير بوساطة أهل الخبرة , ويعرض على أهل الأنقاض فإن رضوا فيعقد معهم عقد لمدة معلومة معقولة , وإن رفضوا فتقدر الأنقاض من قبل أهل الخبرة وتدفع وزارة المالية ثمنها لأصحابها , وتعود الأرض لأملاك الدولة تحت يد وزارة المالية
قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 500/6 في 28/4/1426هـ الأصل أن التحكير فرع عن الملكية
قرار الهيئة العامة بالمحكمة العليا رقم 17/م في 10/3/1436هـ في حال نزع ملكية العقار المتضمن حكراً للمصلحة العامة، واقتضى الأمر تقدير ما يستحقه كل من المحكر والمستحكر من القيمة , يقرر ما يلي: أولاً: ما وضعه المستحكر في الأرض من بناء، وما في حكمه، فالقيمة المقدرة تسلم له، فإن وجد شرط خلاف ذلك؛ فمرده للنظر القضائي. ثانياً: إذا كانت مدة المستحكر مؤقتة إلى أجل، فهو كالمستأجر لا يستحق شيئاً من قيمة الأرض، وتسلم للمحكر. ثالثاً: إذا كانت مدة المستحكر مؤبدة وله حكم المالك، فله قيمة تقدير الأرض المنزوعة منها ما يقدر للحكر، فإذا قدرت الأرض خالية من الحكر بمائة ألف ريال، ثم قدرت وفيها الحكر بستين ألف ريال مثلاً، فالفرق وهو أربعون ألف ريال هو قيمة الحكر، تعطى للمحكر، والباقي للمستحكر. رابعاً: يكون التقدير من قبل أهل الخبرة العالمين بعرف البلد، والعمل الجاري فيها، ويراعى ما بين الطرفين من عقود واشتراطات، وحال العين المقدرة، وما له أثر في التقدير. خامساً: يكون العمل بهذا القرار ابتداءً من تاريخه، وليس له أثر رجعي